

Протокол

№

гр. София, 28.01.2021 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 30 състав,
в публично заседание на 28.01.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Любка Петрова

при участието на секретаря Анжела Савова, като разгледа дело номер **3489** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване след изпълнение на разпоредбите на чл. 142, ал.1 ГПК, във вр. с разпоредбите на чл. 144 от АПК в 10.00 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛИТЕ, редовно уведомени, не се явяват, представляват се от адвокат П., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – ГЛАВНИЯТ АРХИТЕКТ НА РАЙОН „О.“, СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно уведомен, не изпраща представител.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА – Ж. Л. Л., редовно уведомена, се явява лично и с адвокат Ц., с пълномощно по делото.

В залата се явява и вещото лице В. Г. Т..

СТРАНИТЕ /поотделно/ – Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ, като намери, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото,

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА допълнително постъпили доказателства.

АДВОКАТ П. – Да се приемат доказателствата.

АДВОКАТ Ц. – Оспорвам представените доказателства. Мотивирам се в молба, която представям в днешно съдебно заседание.

АДВОКАТ П. – Смятам, че конструктивното становище, което сме представили, е от значение за делото, още повече че констатациите в него се потвърждават от огледа, направен на място и от експертизата, която ще изслушаме, така че моля да бъде прието като доказателство по делото.

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА към изслушване на заключението от СТЕ.

СНЕМА самоличността на вещото лице В. Г. Т. 55 г., неосъждана, без дела и родство

със страните.

Предупредена за наказателната отговорност по чл. 291 НК за даване на невярно заключение.

Вещото лице обеща да даде вярно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Представила съм заключение в срок, което поддържам.

АДВОКАТ П. – Нямам въпроси. Да се приеме заключението.

В отговор на въпрос на адвокат Ц., вещото лице каза – При строителството на сградата първоначално и съгласно проекта от около осемдесета година, приложен по делото, се вижда, че са били предвидени 8 гаража към улицата и 6 гаража към вътрешния двор. Общо 14 гаража са по първоначалния проект. Към настоящия момент каква е ситуацията съм посочила на стр. 3 и 4 в отговор на въпрос 3. В пасаж 2 на стр. 3 най-отдолу съм посочила справката от кадастралните регистри относно предназначението на самостоятелните обекти какво е и съм посочила трите бивши гаража, които към настоящия момент са за търговски обслужващи дейности. Конструкцията на сградата е стоманобетонна скелетна. Двете стени, на които съм констатирала пукнатини, които са опасни диагонални пукнатини, не са носещи стени, доколкото може да се съди от проекта част Архитектура, първоначалният проект, който е представен по делото и от огледа на място, който съм извършила. Няма конструктивен проект. Според мен проблемът с едната пукнатина между двете спални е, че допълнителният товар не може да се предаде на конструктивен елемент – греда и съответно колони, защото не се установява да има греда в тази неносеща стена между двете спални. Този извод го правя, защото между двете съществуващи колони в единия край на стената и другия край, който е към фасадата, се намира комин, тоест очевидно не може да има стоманобетонна греда и донякъде това е довело до претоварване на плочата и пукнатините по тавана.

В отговор на въпрос на съда, вещото лице каза – Не мога да отговоря дали ателието е изградено по проект, защото по делото е представен първоначалният одобрен проект, по който е строена сградата. Нямаме проект от 1987-1988 г. по декларацията на заинтересованото лице, когато са извършени допълнителни СМР, които установявам, че не се изчерпват само с допълнително изпълнено второ ниво стоманобетонна плоча в зоната на емпорето. Спрямо първоначалния проект има премахната стена, има друга новоизградена. Новият проект за промяна на предназначението стъпва на несъществуващ проект. Нормативно и правно не съществува такъв проект и физически не съществува. Ако отговаря на съответните условия за жилище винаги едно ателие може да му се промени предназначението и да стане жилище, но по общите правила, по общия ред, както е издадено и разрешението за строеж, ЗУТ допуска две хипотези за извършване на такова преустройство. Смяна на предназначението – или така нареченото ателие трябва да е законно построено и законно въведено в експлоатация, или обектът да представлява търпим строеж по смисъла на ЗУТ. По делото няма данни да е било издадено удостоверение за търпимост на строежа, защото никой не го е поискал. Съществено по делото е, че за да получи статут на търпимост един строеж, особено този по §127, ал. 1 ЗУТ, както се твърди в едно писмо на кмета на район „О.“, трябва да отговаря на всички нормативни изисквания, правила и норми, действали или към момента на извършването му, или към настоящия момент. Всички правила и норми включват в себе си техническата част и законосъобразна конструкция, отговаряща на основните изисквания на чл. 169 ЗУТ по сега действащата наредба.

В отговор на въпрос на адвокат Ц., вещото лице каза – В проекта Смяна на предназначението на ателие в жилище няма предвиждане на СМР, съдейки единствено по заглавието на проектната документация.

АДВОКАТ Ц. – Не съм съгласна с някои от констатациите, тъй като са предположения. Нямам повече въпроси. Да се приеме заключението.

СЪДЪТ с оглед становището на страните и по доказателствата намира, че следва да приеме допълнително представените по делото с молба от 12.11.2020 г. конструктивно становище и снимки, като ще коментира относимостта му с окончателния си съдебен акт. Намира, че следва да приеме заключението на вещото лице, като не са направени възражения срещу него. Следва да определи окончателно възнаграждение на същото в размер на 507,00 лв. съобразно подадената от него справка-декларация, като увеличи сумата, дължима от жалбоподателите.

Водим от горното, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представените допълнително по делото писмени доказателства.

ПРИЕМА заключението на вещото лице.

Определя окончателно възнаграждение на същото в размер на 507,00 лв. съобразно подадената от него справка-декларация.

ЗАДЪЛЖАВА жалбоподателите в 7-дневен срок от днес да внесат 207,00 лв. по депозитната сметка на съда.

Издаде се РКО за сумата, внесена до момента.

АДВОКАТ П. – Ако прецените, че въпросът натоваарва ли се конструкцията на сградата се нуждае от конструктивно обследване на сградата, сме склонни да се заемем със събирането на такива доказателства. Предоставям на вашата преценка.

АДВОКАТ Ц. – Предоставям на съда.

СЪДЪТ намира, че обследването на конструкцията на сградата не е необходимо по настоящото дело, доколкото предмет на делото е разрешението за строеж за промяна на преназначението на процесния обект, а не извършвано междуременно строителство, което може да се квалифицира като незаконно. По-скоро би бил от значение при обследване и обсъждане на евентуалната законност на строителството, което е извършено. Това обаче не е предмет на настоящото дело.

Водим от горното, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

НЕ УВАЖАВА искането за събиране на допълнителни доказателства за конструкцията на сградата и товарносимостта ѝ.

СТРАНИТЕ /поотделно/ – Нямаме други доказателствени искания.

СЪДЪТ, като счете делото за изяснено от фактическа страна,

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО НА ДЕЛОТО.

АДВОКАТ П. – Моля да отмените разрешение за строеж № 18 от 11.03.2020 г. на главния архитект на СО – район „О.“, за преустройство и промяна на предназначението на обособен обект с предназначение ателие в обект, предназначен за жилище. Считаю, че актът е незаконосъобразен, тъй като е издаден в противоречие на материалния закон, по-специално в противоречие на изискванията на нормата на

чл. 38, ал. 5, ал. 7 и ал. 9 ЗУТ.

На първо място, одобреният от органа проект за преустройство и промяна на предназначението не съдържа изследване на нивото на шумово и друго замърсяване съобразно Наредба № 4 от 27.12.2006 г. за ограничаване на вредния шум чрез шумоизолиране на сградите при тяхното проектиране. В настоящото съдебно производство също не бяха събрани доказателства относно спазването на това императивно изискване на закона.

На следващо място, не е спазено изискването на чл. 38, ал. 9 ЗУТ за новия обект да бъде осигурено паркиране в съответния поземлен имот. При огледа на място вещото лице установява, че в поземления имот не е осигурено необходимото озеленяване, че не са осигурени гаражи и паркоместа за всички съществуващи обособени обекти, както и че осигуреното за новия обект паркомясто е само проектно. Установено е по делото, че на практика такова не съществува, тъй като имотът е държавна собственост, а разпределение на ползването на двора за паркиране по правилата на чл. 43 ЗУТ не е осъществено.

На трето място, не е спазено изискването на чл. 38, ал. 7 ЗУТ. Формално към проекта е приложено мотивирано становище от инженер-конструктор за увеличеното натоварване на конструкцията, но в същото време по делото беше установено от огледа на вещото лице, че са налице множество пукнатини по тавана на доверителите ми и диагонални пукнатини, които са активни според вещото лице и могат да се дължат на претоварване на таванската плоча и на нейното провисване, както и на вибрации. При преустройството на сега съществуващото ателие в жилище конструкцията ще бъде допълнително натоварена, тъй като ателието ще се ползва непрекъснато за обитаване.

Моля да постановите своето решение, като се съобразите с изложеното и ни присъдите разноските по делото, за което представям списък. Моля за срок да представя писмени бележки.

АДВОКАТ Ц. – Оспорвам адвокатските хонорари, които са заявени за тримата жалбоподатели, тъй като съобразно наредбата жалбоподателите имат право на един адвокатски хонорар. Оспорвам го и по размер. Позицията на жалбоподателите е обща, работата е една и съща, която е извършена от адвоката. Не може да бъде завишаван, че от всеки един жалбоподател да бъде взет хонорар и то в размер над минимално допустимия по наредбата.

Моля да оставите жалбата без уважение, като присъдите на доверителката ми разноските.

В залата се яви старши юрисконсулт Х. за ответника, с пълномощно от днес.

Съдът го запозна с извършените до момента процесуални действия.

ЮРИСКОНСУЛТ Х. – Издаденото разрешение за строеж е законосъобразно, защото не третира извършените реално конструктивни промени, а само смяната на предназначението на недвижимия имот и неговото ползване. Така издаденото разрешение за строеж не само сменя предназначението на недвижимия имот от ателие на апартамент, но и обезпечава правната възможност за преференциално ползване от страна на собственика на платена зона за паркиране. Въпреки че в имота няма осигурено паркомясто има достатъчно общински места, които са с режим платена зона, които биха могли да бъдат подходящи за ползване от това променено

предназначение. Това е стара сграда и извършените конструктивни промени, които са извършени в самата сграда, за които са налице становища от три вида експертизи, засягат извършени конструктивни промени в самата сграда като издаденото разрешение за строеж засяга единствено само промяната на предназначението, нищо повече без да се извършват СМР. Моля за срок да представя писмени бележки. Да не се присъждат исканите разноски на жалбоподателите поради прекомерност.

АДВОКАТ Ц. – Моля да отхвърлите жалбата и да присъдите на доверителката ми разноските. Моля да имате предвид основно отговора, който съм дала по жалбата и би следвало с решението да се произнесете по допустимостта на самата жалба. Налице е само едно възражение. Подробно съм взела становище относно самата жалба в началния етап при започване на делото, затова моля да го имате предвид. Считам, че приетите експертизи с нищо не допринасят за потвърждаване на тезата на жалбоподателите, че е налице някакво допълнително строителство, някакви допълнителни СМР, които биха довели съответно до някакви проблеми в имотите на жалбоподателите. В тази връзка моля да имате предвид двете СТЕ, които са подробни, които единствено се припокриват в т. II.4 и всъщност не си противоречат, а само се допълват. В тази връзка, въпреки че считам, че не е от значение за спора наличието на някакви конструктивни проблеми, които не са доказани по делото, считам, че е важно да се обърне внимание на втората експертиза, приета в днешно съдебно заседание. Вещото лице е архитект и сама заяви, че не е от нейната компетентност да разглежда конструктивното становище и се произнася фактически по тези проблеми, като заявява, че фактически всичко, което може да се направи, е в сферата на предположенията и хипотезите. Считам, че с тези две експертизи и приетите по делото 3 бр. нотариално заверени декларации, едната от които е от съсобственик на доверителката ми, който също има ателие над жалбоподателите, категорично е доказано, че всички извършени промени спрямо първоначалния проект са от 1986-1987г. Тогава към този момент и почти до настоящия, до преди една-две година няма никакви жалби, никакви възражения не е имало от нито един от съсобствениците в процесния имот. Всички ателиета, освен това на доверителката ми, по този начин са преустроени с частично допълване на плочата с едно емпоре. Всичките ателиета са по този начин. Доверителката ми не може да отговаря за всякакви технически неудачи, които биха се получили, особено като се има предвид, че в нейното ателие няма никакви пукнатини, което би било недвусмислено доказателство, че така изградената допълнителна плоча емпоре дава някакво отражение не само на нейния имот, но и на долните под нея. Това, че въпросните стенички са неносещи, което е изяснено от вещото лице в днешно съдебно заседание, където се констатира в имота под доверителката ми никакви пукнатини, които изобщо не са изследвани, не се знае големината им, нито дълбочината им, нито на какво се дължат. Видно е от експертизата, че над имота на жалбоподателите Н., които са основните възразители по делото, които са точно под доверителката ми, всъщност се намира празно пространство, двуетажно, през една плоча, поради което не би могло да дава каквото и да е отражение върху техния имот, особено след като е налице стоманобетонна скелетна конструкция, както беше заявено в днешно съдебно заседание, която поема натоварването от колони и т.н.

По отношение на възраженията, които днес направи пълномощникът на жалбоподателите считам, че е изцяло доказано и законосъобразно както по отношение

на озеленяването, така и по отношение на паркоместата, констатирано и от двете СТЕ, че е заложено озеленяването съобразно изискванията, което обаче не е задължение на доверителката ми. Доказано е в проекта за преустройство наличието на 16 + 1 /бивш офис/ апартамента, плюс 4 ателиета, от които само за едно, това на доверителката ми, се иска преустрояването му от ателие на жилище. За другите три ателиета няма такова искане. Всички други имоти заедно с тези, които са преустроени, са имали гаражи по проект и не може да е в тяхна полза и да имат някакви привилегии хората, които са преустроили гаражите си и ги използват за някаква друга дейност, с която да печелят. Ето защо е напълно доказано по делото, освен че има паркоместа, които са осигурени в двора, който се ползва единствено от собствениците със затворена врата и че действително проектът отговаря изцяло на изискванията, което е констатирано и от общината. В този смисъл моля да постановите решението си. Моля за срок да представя писмени бележки.

СЪДЪТ, като счете делото за изяснено и от правна страна, **ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ СЪС СЪДЕБЕН АКТ В СРОК.**

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на страните в 14-дневен срок от днес да представят допълнителните си писмени становища по съществото на спора.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 10.44 часа.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

СЕКРЕТАР: